



任泽平：为何稳房市如此重要？



意见领袖 | 任泽平

当前房地产是争议最大、最难决策、影响最广泛的行业，一方面要坚持房住不炒、不能前功尽弃，另一方面确实形势十分复杂严峻、要把稳增长放在更加突出位置。房地产既是经济金融问题，也是社会民生问题。



本文从客观、理性、建设性的立场得出以下基本结论：

1) 要全面客观评价房地产行业的历史功过, 总的来说, 成绩是主要的, 问题需要在发展中解决, 不可“妖魔化”房地产, 要实事求是评价其历史贡献, 直面其发展中遇到的问题, 而且这些问题应在发展中解决, 要软着陆, 不要硬着陆。

2) 当前房地产形势的不景气程度超过 2008 年，为过去 20 年之最，基本处于流动性危机状态。根据统计，排名前 50 的民营房企有七成以上出现严重现金流紧张，甚至公开市场债务违约，再过 3 个月，估计民营房企不会债务违约的将所剩无几。这不是个别企业出现了问题，而是整个行业出现了问题，问题带有一定普遍现象。

3) 当前房地产市场的严峻形势，既有长周期因素，也有短周期因素；既有外部环境因素，也有企业自身因素；是长短期、国内外、政策企业等因素叠加的结果，仅归因于任何一方面均有失偏颇。

4) 现在时点，该出手稳房市了，缓解流动性危机，防止升级为系统性金融风险，房地产稳，则经济稳。当然，当前并不是简单传统意义上的救房市，而是在稳房市的同时，要发挥其实体经济属性，避免其金融属性死灰复燃；实现既能通过短期措施促进房地产市场稳定，又能通过长期制度建设促进房地产市场健康发展，其中城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房地产税是四大支柱，中央《关于加快建设全国统一大市场的意见》已经明确提出“人地挂钩”。详见《对当前房地产形势的看法和建议》，本文为稳房市系列文章第二篇。

作者在前文中详细分析了房地产形势及存在的一二线高房价、三四线高库存等问题与对策，本文旨在分析房地产业对中国经济社会发展的重要意义。就今年而言，房地产稳，则经济稳，长远看动力结构转型需要渐进过程。才疏学浅，智识有限。浅见，供酌。人微言轻，位卑未敢忘忧国。

图表：房地产带动家电、家具、银行、建材、水泥等后周期行业



资料来源：泽平宏观

泽平宏观

一、房地产业对拉动经济增长具有重要作用

从对经济增长的贡献来看，1998年国务院23号文明确提出“促使住宅业成为新的经济增长点”，2003年国务院18号文进一步将房地产定位为支柱性产业。20年来，房地产作为我国经济发展火车头，当之无愧。一是行业体量大，对经济增长直接贡献高；二是产业链条长、关联行业多，房地产投资和消费带动一大批上下游行业发展。其中，房地产开发投资带动建筑业以及水泥、钢铁、有色金属、挖掘机等上下游制造业；房地产消费，既直接带动与住房有关的家电、家具、家纺、装潢等制造业；也明显带动金融、媒体服务、互联网、物业管理等第三产业。1998-2019年，商品房销售面积由1.2亿平增长至17.2亿平，带动水泥和钢材销量由6.2亿

吨增长至 35.2 亿吨，家用电冰箱、洗衣机、彩电和空调由 0.67 亿台增长至 5.6 亿台。2020 年房地产业增加值为 7.5 万亿元，占 GDP 的 7.3%，房地产对上下游相关行业增加值的拉动占 GDP 的比重为 9.9%，二者合计占比高达 17.2%。

从对财政和基建的贡献来看，房地产提供的土地出让金和税收收入，有力支持了地方政府推进大规模基础设施建设、工业税收减免和地价补贴，帮助中国制造业在过去 20 年的国际竞争中脱颖而出，为国家创造大量外汇收入，使出口成为拉动经济发展的重要马车。2012-2021 年，全国 300 城工业用地成交楼面均价累计涨幅仅 5.7%，而住宅用地成交楼面均价累计涨幅达 254.6%。1998-2020 年，全国公路、铁路里程分别由 127.9 万公里、6.6 万公里增长至 520 万公里、14.6 万公里。

从对金融的贡献来看，房地产是最重要的货币创造媒介之一，推动信用扩张和经济发展。第一，我国金融体系以间接融资为主，房地产资产质量高、价值稳定，作为最重要的抵押物为信用扩张创造基础条件。2020 年末，上市银行贷款余额中抵押贷款占比 51%，其中四大国有银行为 47%。第二，在快速工业化、城镇化阶段，大规模的房地产开发建设是经济发展、城市建设的引擎。房地产项目投资金额高、单体规模大，需要信贷支持。2021 年房地产开发贷占金融机构贷款余额 27.1%，支撑起相当于全社会固定资产投资 26.7% 的房地产开发投资。第三，在住房市场化国家，住房贷款是支持居民购买住房、改善居住条件的重要手段。以美国、日本和德国

为例，2017 年居民住房贷款占总负债的比重分别为 67.4%、64.5%和 72.4%，占金融机构贷款余额的比重分别为 24.1%、24.5%和 39.8%。2020 年我国居民住房贷款余额占居民总负债的 75.9%，占金融机构贷款余额的 19.9%。

二、房地产业对地方政府筹集财政收入进行大规模基础设施建设具有重要意义

1994 年分税制改革后，事权下沉、财权上移，地方政府财政压力加大。房地产为地方政府筹集大量的财政收入。

房地产相关税收是地方政府的重要税收收入。与房地产相关的税种主要有 11 个，其中契税、土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税和房产税为房地产专项税收。随着房地产市场迅速发展，房地产相关税收规模持续扩大。2020 年地方政府与房地产相关收入总额 10.4 万亿，其中国有土地出让金收入 8.4 万亿，5 个房地产特有税种税收合计 1.97 万亿。两者在地方本级财政收入中占比为 53%。土地出让金是地方政府最重要的预算外收入，也是当前单项占比最高的地方政府本级财政收入。通过房地产，地方政府以市场化的方式变现国有土地使用权的未来价值。2012-2020 年土地出让金占地方财政收入的比例由 20.0%增至 30.4%。2012-2020 年土地出让收入和房地产专项税合计占地方财政收入从 27.1%升至 37.6%。

土地抵押贷款是城市政府关键的外部融资来源。房地产发展带来的巨额土地增值红利，让地方政府的土地资产大幅增值，成为重要的信贷抵押

物。

三、房地产业有助于解决大量就业

房地产及上下游产业链条长,吸纳大量就业人口,增加居民收入。2020年房地产业就业人数 525 万人,建筑业就业人数 5367 万人,合计占城镇就业人数的 7.8%。

房地产为农业剩余劳动力提供充足的就业岗位和较高的收入水平。2020 年农民工总人数 2.9 亿人,其中建筑业从业占比 18.3%;建筑业月平均工资 4699 元,比农民工整体水平高 15.4%。随着物管服务、房产中介、长租公寓等劳动力密集型细分领域快速发展,房地产承接了大量的农业剩余劳动力就业转移。

四、房地产业有助于提高居民居住条件和品质

房改是一次供给侧改革,大幅提高了住房供给效率,激发了老百姓对居住品质的追求。

房改有效提高居民住房条件。一是家庭住房面积大幅增加。城镇人均

预览已结束,完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_40517

